

入札時の注意点

入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
 - 2 住民票（入札者が個人の場合）又は資格証明書（入札者が法人の場合）
 - 3 宅地建物取引業の免許証の写し（入札者が宅地建物取引業者の場合）
- ◆ 上記1及び2の各書面は、入札時に提出がないと無効になります。また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ◆ 上記1の陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において・・・ありません。」ののチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。チェックを入れた場合には、陳述書の注意書9を参照の上、必ず別紙も添付してください。

入札書及び添付書類の提出先

〒085-0824

釧路市柏木町4番7号

釧路地方裁判所 執行官室

電話 直通 0154-42-5966

期間入札の公告

令和 8年 3月19日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 梅津 健太郎

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 3日から 令和 8年 4月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15日 午前10時00分 場 所 釧路地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月28日 午前 9時45分 場 所 釧路地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月16日から 令和 8年 4月20日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。次頁備考欄に「民事執行規則30条の3による価額変更」と記載のあるものについては、執行裁判所が同規則所定の方法によって前回の売却基準価額を変更したものです。

物 件 目 録

1 所 在 目梨郡羅臼町富士見町
地 番 60番
地 目 宅地
地 積 238.01平方メートル

所有者 有限会社杉本商店

2 所 在 目梨郡羅臼町富士見町
地 番 107番2
地 目 宅地
地 積 96.95平方メートル

所有者 有限会社杉本商店

3 所 在 目梨郡羅臼町富士見町
地 番 128番3
地 目 宅地
地 積 15.16平方メートル

所有者 有限会社杉本商店

4 (一棟の建物の表示)

所 在 目梨郡羅臼町富士見町 60番地、87番地、107番地2、60番地先

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積 1階 380.46平方メートル
2階 372.99平方メートル



物 件 目 録

3階 259.90平方メートル
地下1階 32.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町 60番の1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階付3階建

床 面 積
1階 355.07平方メートル
2階 338.43平方メートル
3階 10.58平方メートル
地下1階 30.48平方メートル

所有者 有限会社杉本商店

5 (一棟の建物の表示)

所 在 目梨郡羅臼町富士見町 60番地、87番地、107番地2、60番地先

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積
1階 380.46平方メートル
2階 372.99平方メートル
3階 259.90平方メートル
地下1階 32.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町 60番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 199.98平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 2月18日

釧路地方裁判所民事部

裁判所書記官 梅 津 健太郎

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

本件各所有者が、それぞれ占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4, 5】

本件建物のために、その敷地（地番87番、地積160.52平方メートル、所有者B）につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



- ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
 - 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

1 所 在 目梨郡羅臼町富士見町
地 番 60番
地 目 宅地
地 積 238.01平方メートル

所有者 有限会社杉本商店

2 所 在 目梨郡羅臼町富士見町
地 番 107番2
地 目 宅地
地 積 96.95平方メートル

所有者 有限会社杉本商店

3 所 在 目梨郡羅臼町富士見町
地 番 128番3
地 目 宅地
地 積 15.16平方メートル

所有者 有限会社杉本商店

4 (一棟の建物の表示)

所 在 目梨郡羅臼町富士見町 60番地、87番地、107番地2、60番地先

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積 1階 380.46平方メートル
2階 372.99平方メートル



物件目録

3階 259.90平方メートル
地下1階 32.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町 60番の1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階付3階建

床 面 積
1階 355.07平方メートル
2階 338.43平方メートル
3階 10.58平方メートル
地下1階 30.48平方メートル

所有者 有限会社杉本商店

5 (一棟の建物の表示)

所 在 目梨郡羅臼町富士見町 60番地、87番地、107番地2、60番地先

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積
1階 380.46平方メートル
2階 372.99平方メートル
3階 259.90平方メートル
地下1階 32.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町 60番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 199.98平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第1003号

令和 7年11月18日受理

令和 8年 1月 8日提出



現況調査報告書

釧路地方裁判所

執行官 古 田 正 士

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 目梨郡羅臼町富士見町
地 番 60番
地 目 宅地
地 積 238.01平方メートル

所有者 有限会社杉本商店

2 所 在 目梨郡羅臼町富士見町
地 番 107番2
地 目 宅地
地 積 96.95平方メートル

所有者 有限会社杉本商店

3 所 在 目梨郡羅臼町富士見町
地 番 128番3
地 目 宅地
地 積 15.16平方メートル

所有者 有限会社杉本商店

4 (一棟の建物の表示)

所 在 目梨郡羅臼町富士見町 60番地、87番地、107番地2、60番地先

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積 1階 380.46平方メートル
2階 372.99平方メートル



物 件 目 録

3階 259.90平方メートル
地下1階 32.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町 60番の1

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階付3階建

床 面 積
1階 355.07平方メートル
2階 338.43平方メートル
3階 10.58平方メートル
地下1階 30.48平方メートル

所有者 有限会社杉本商店

5 (一棟の建物の表示)

所 在 目梨郡羅臼町富士見町 60番地、87番地、107番地2、60番地先

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

床 面 積
1階 380.46平方メートル
2階 372.99平方メートル
3階 259.90平方メートル
地下1階 32.29平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 富士見町 60番の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 199.98平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 店舗（空き家） として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり	平成 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土地	物件	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物（目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
建物	物件5	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 住居 (空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり	平成 年 月 日現在 管理費 円 <input type="checkbox"/> 滞納はない 修繕積立金 円 <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 円 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土地	物件1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件1～3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A (物件5居宅部分所有者)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■Aの弟C <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成13年10月31日ころ
最初の契約等	契約日 平成13年10月31日ころ
	期間 平成13年10月31日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用<単独>)

目的外土地の概況 (物件4、5関係)	
所在地	目梨郡羅臼町富士見町
地番	87番
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	160.52平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)
その他の事項	
■関係人(■Aの弟C ■B (目的外土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和61年 6月25日ころ
最初の契約等	契約日 昭和61年 6月25日ころ
	期間 昭和61年 6月25日ころ <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成28年 6月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和18年 6月24日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎年金300,000円 (毎年12月中当年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年12月31日現在 金1,800,000円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局 ()
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件1～3について

- ・ 境界石は積雪のため確認できなかった。
- ・ 北西側境界線及び北東側境界線は公道（道道及び町道）と接している（土地建物位置関係図のとおり）。
- ・ すべての隣地及び接道とはほぼ等高である。

■ 物件4及び5について

- ・ 全体的に、経年等による汚損等が散見される。特に以下の部分で顕著である。
 - 1 2階店舗（売り場）の床が水浸しである（写真⑩）。
 - 2 エレベーターホール（共用部分）の床が水浸しである。
- ・ 屋上にはキュービクルが存在する（建物間取図のとおり、写真⑱）。
- ・ 残置物が多数存在する。
- ・ 設備関係は正常に稼働しない可能性がある。

■ 目的外土地の賃貸借契約について

- ・ 賃貸借契約書は存在しなかった。関係人の陳述等によると、貸主は土地所有者B、借主は物件4建物所有者有限会社杉本商店及び物件5建物所有者Aである。
- ・ 借地権の期間は、旧借地法適用により、契約日から30年間、法定更新により、その後20年間である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (目的外土地所有者)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在、Aは左半身不随状態で、札幌の介護施設で生活しています。Aは日常会話が可能であり、意識ははっきりしています。Aは約2年前に脳梗塞を発症し、それ以来、本件建物で、商売をして生活していくことができなくなりました。 ・ 現在、本件建物は空き家ですが、目的外土地についての賃貸借契約は締結されています。Aの病状が悪いので、地代は支払ってもらえない状態です。
<p>■ C (Aの弟)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 目的外土地についての賃貸借契約は、現在でも、締結されています。 ・ Aは土地所有者である有限会社杉本商店に地代を払ったことはないと思います。 ・ 本件建物1階に、ブルーシートがかぶせられている机やいす等の動産類がありますが、それらは、私の知合いから同場所で保管することを依頼され、私がそれを承諾して、置かせてあげているものです。本件建物が競落された際は、早急に撤去するように手配します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月25日（火） 14：15～14：25	物件所在地	物件確認，占有調査，写真撮影
R7年12月5日（金） 13：05～13：15	執行官室	占有調査（Bから電話聴取）
R7年12月5日（金） 13：20～13：40	執行官室	占有調査（Cから電話聴取）
R7年12月23日（火） 9：00～10：30	物件所在地	立入調査，占有調査，地積調査，写真撮影

（特記事項）

- 令和 年 月 日
目的物件は不在であると予想されたので，立会人を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち合わせ，解錠技術者に解錠させ，建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

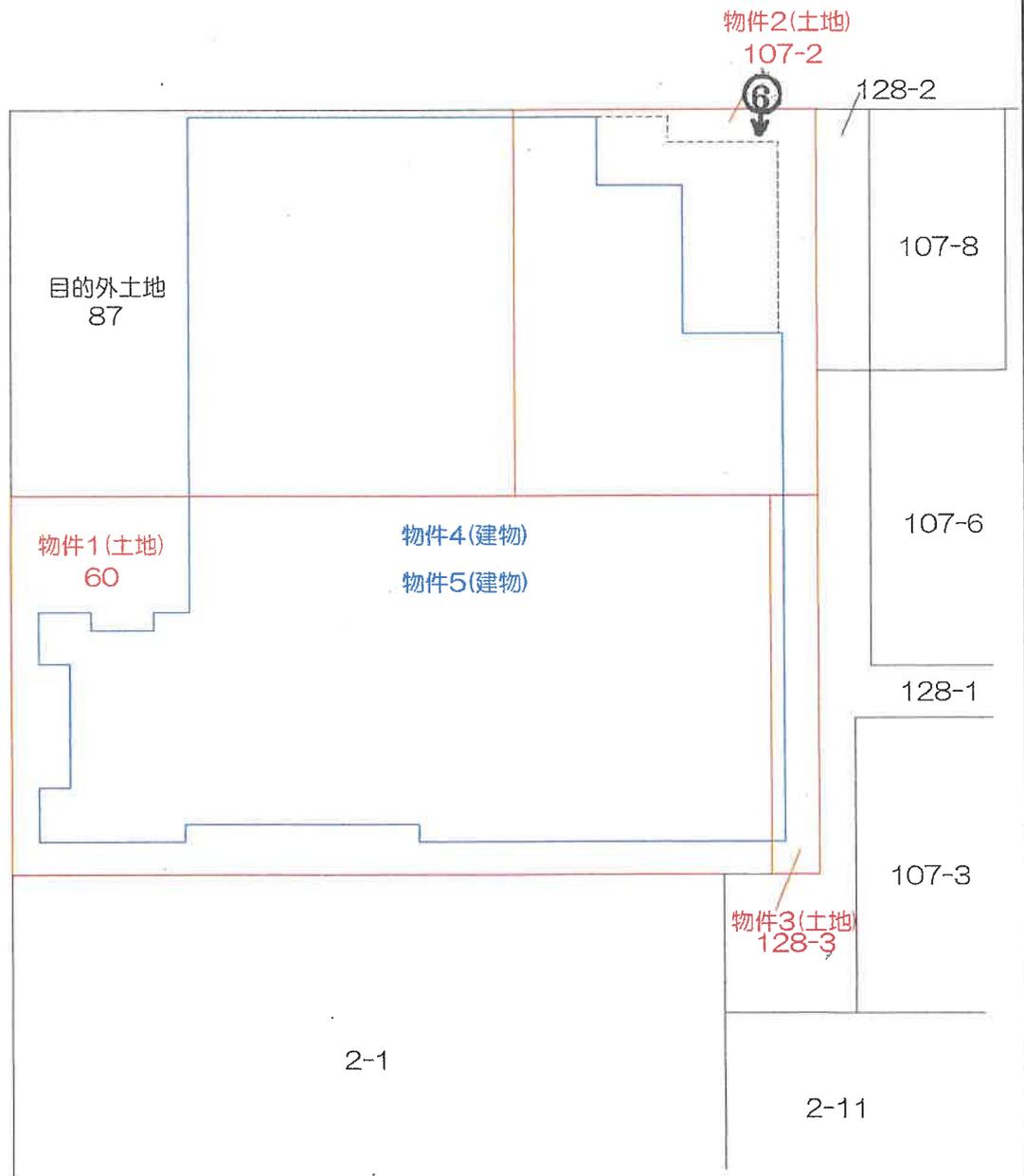
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

≪ 土地建物位置関係図（概略） ≫



羅臼町道

北海道道



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

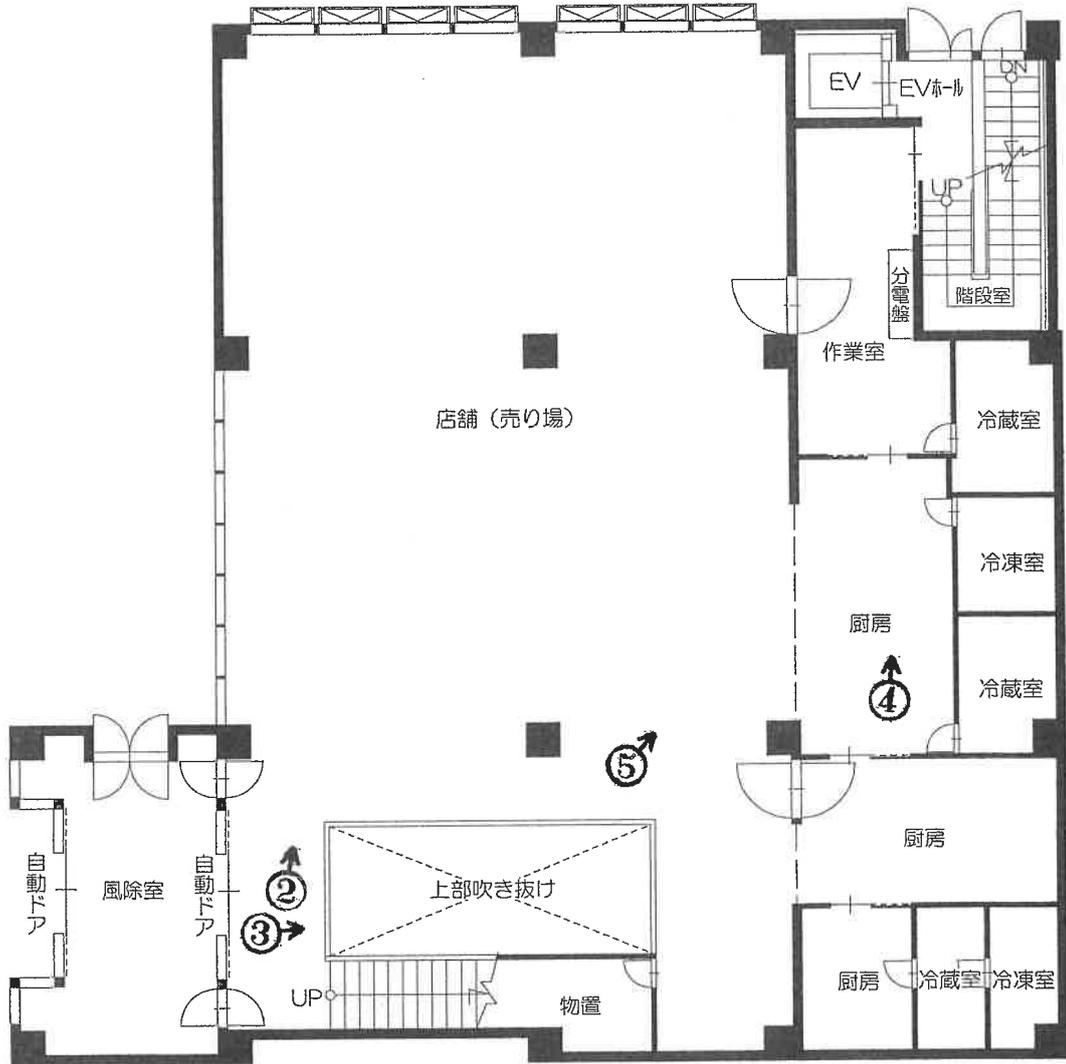
※物件4、5は区分所有建物である。

建物間取図

【物件4】



1階

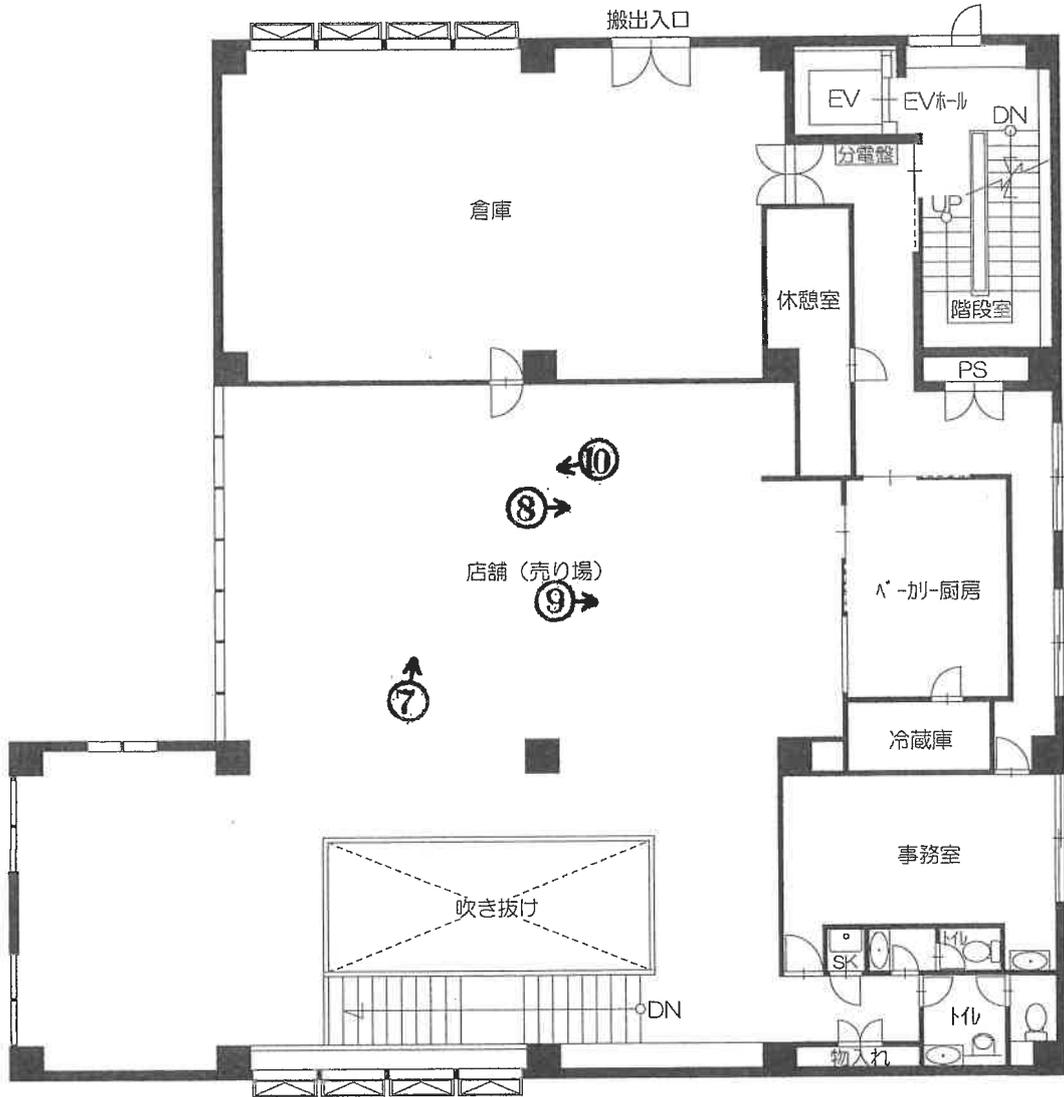


建物間取図

【物件4】



2階

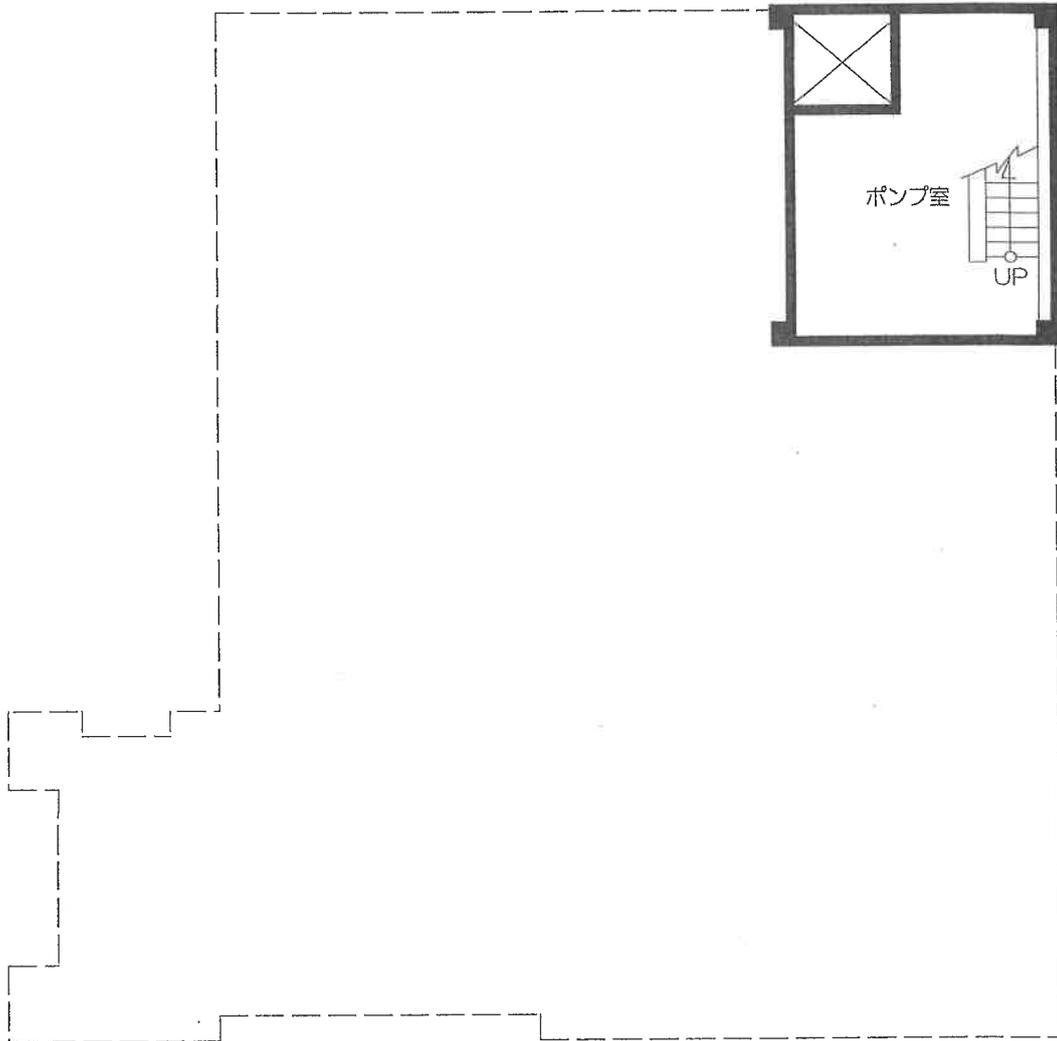


建物間取図

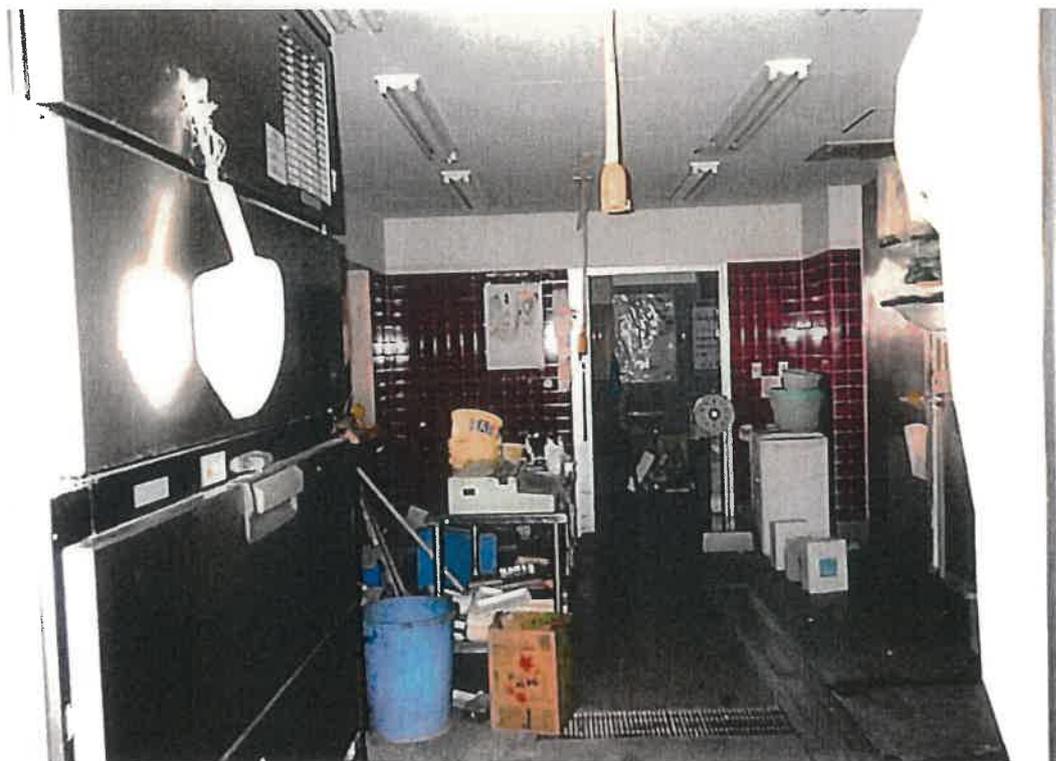
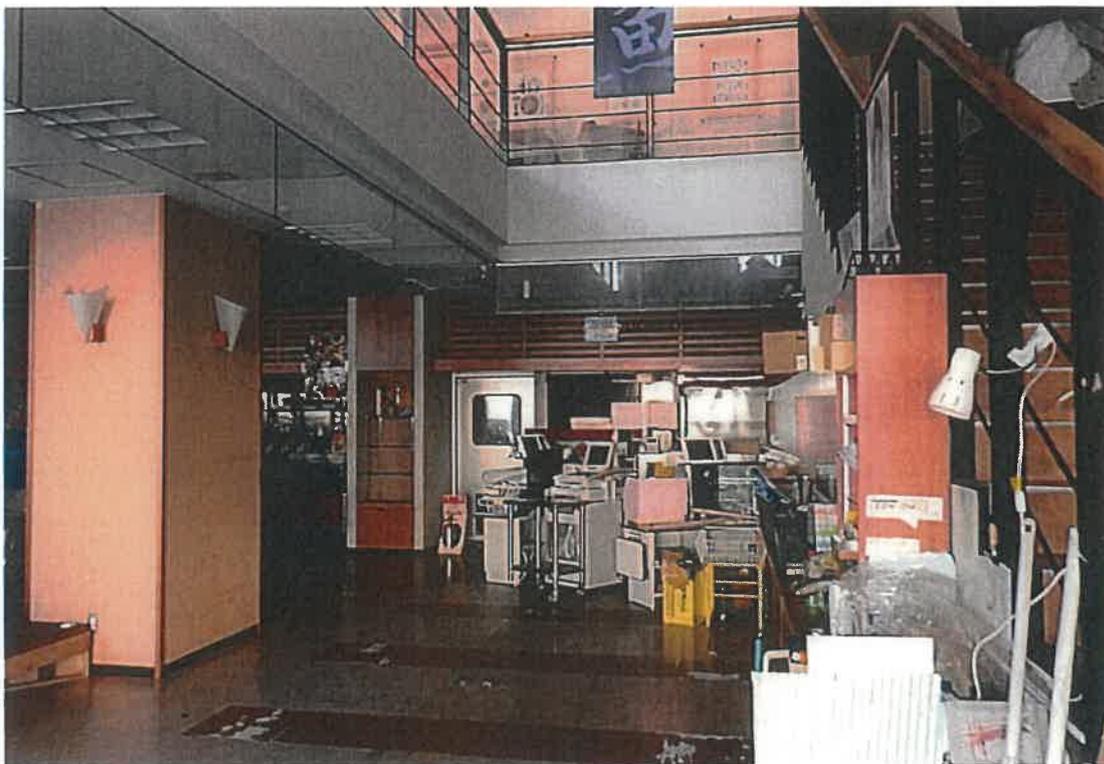
【物件4】



地下1階









5



6



7



8



9



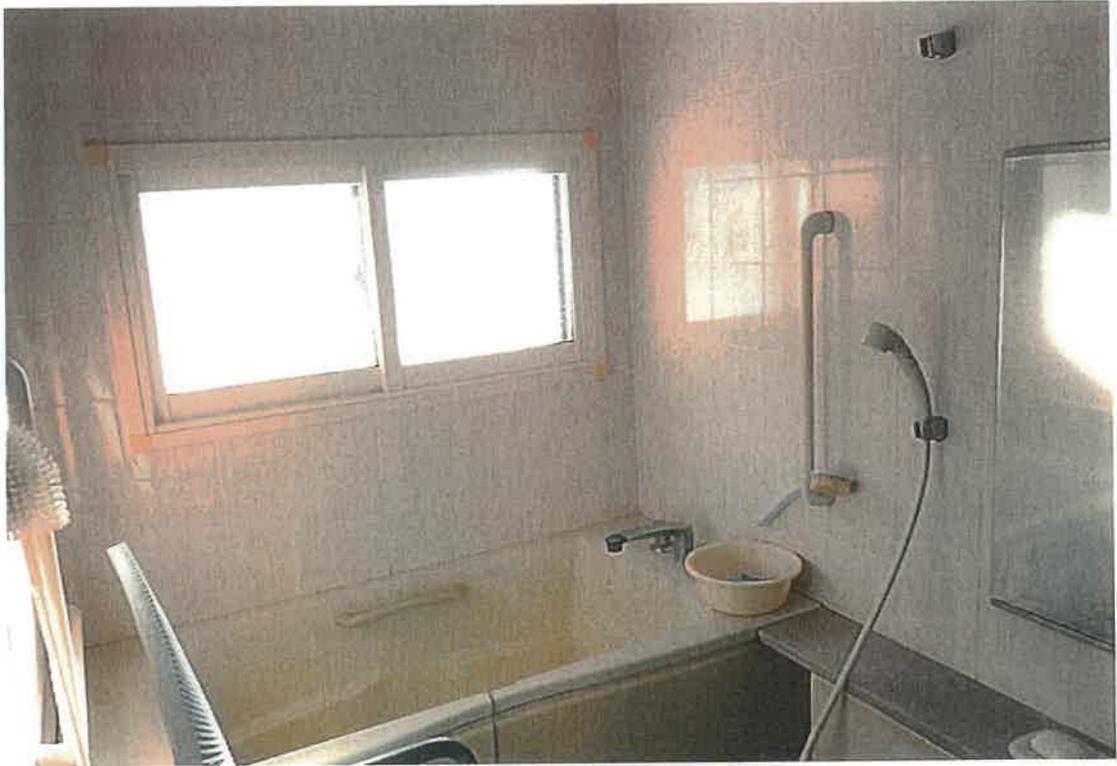
10



11



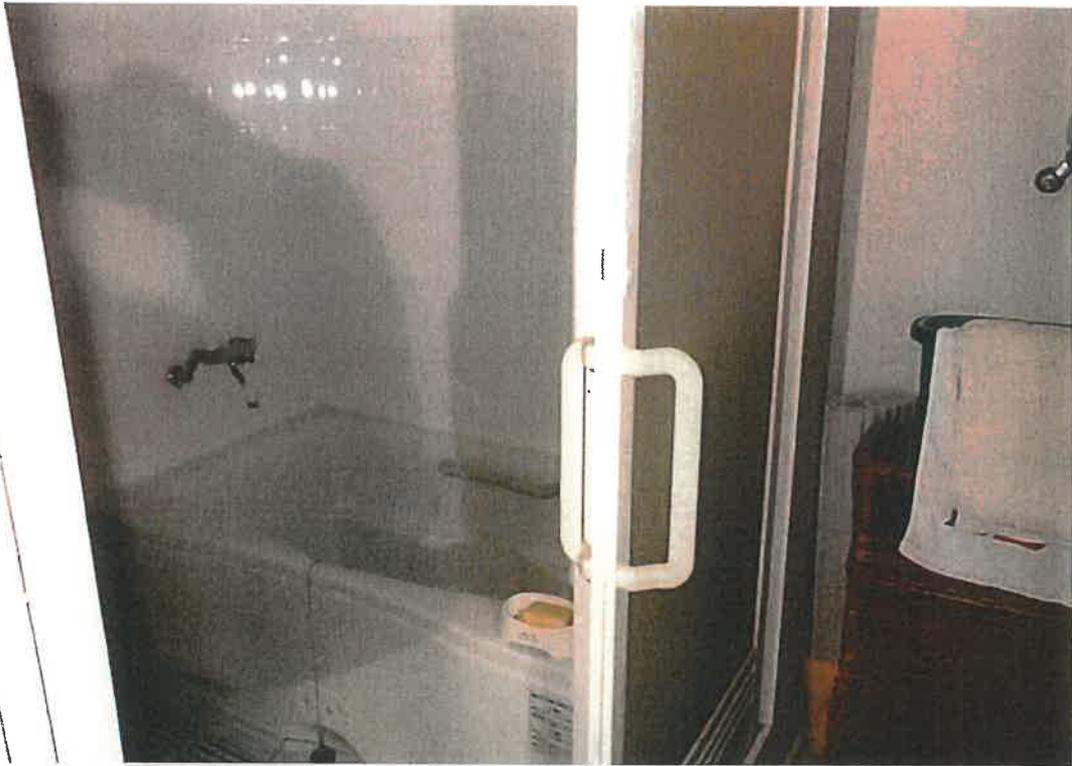
12



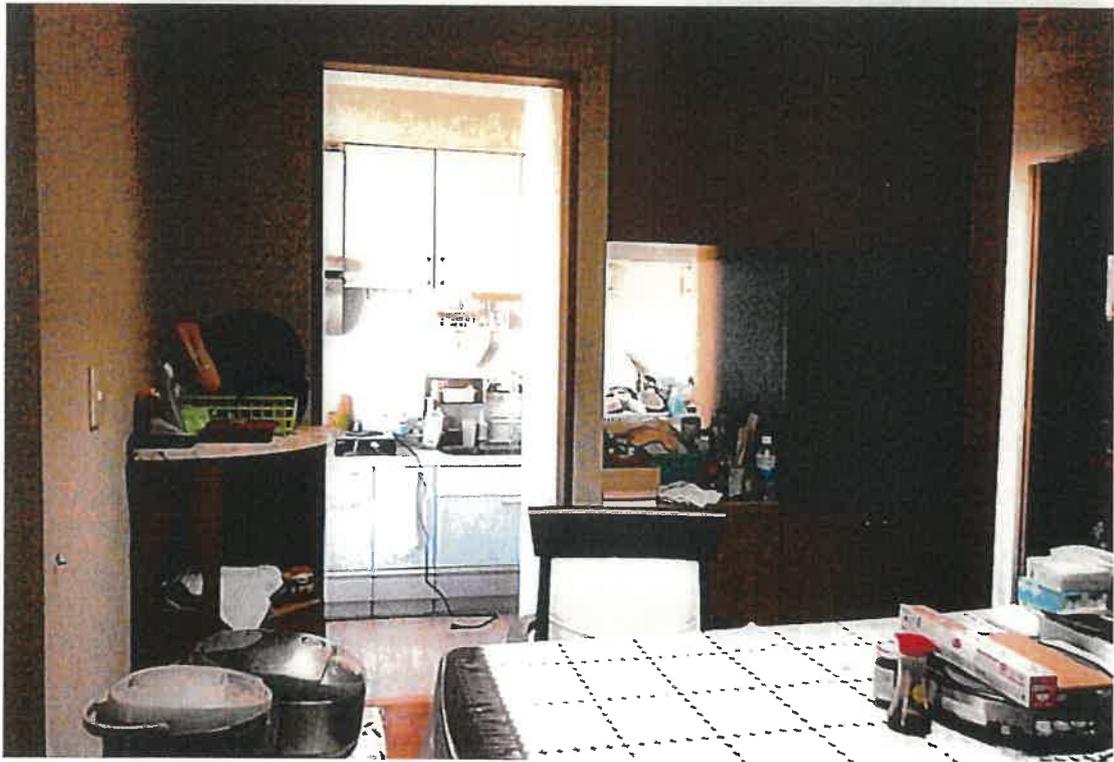
13



14



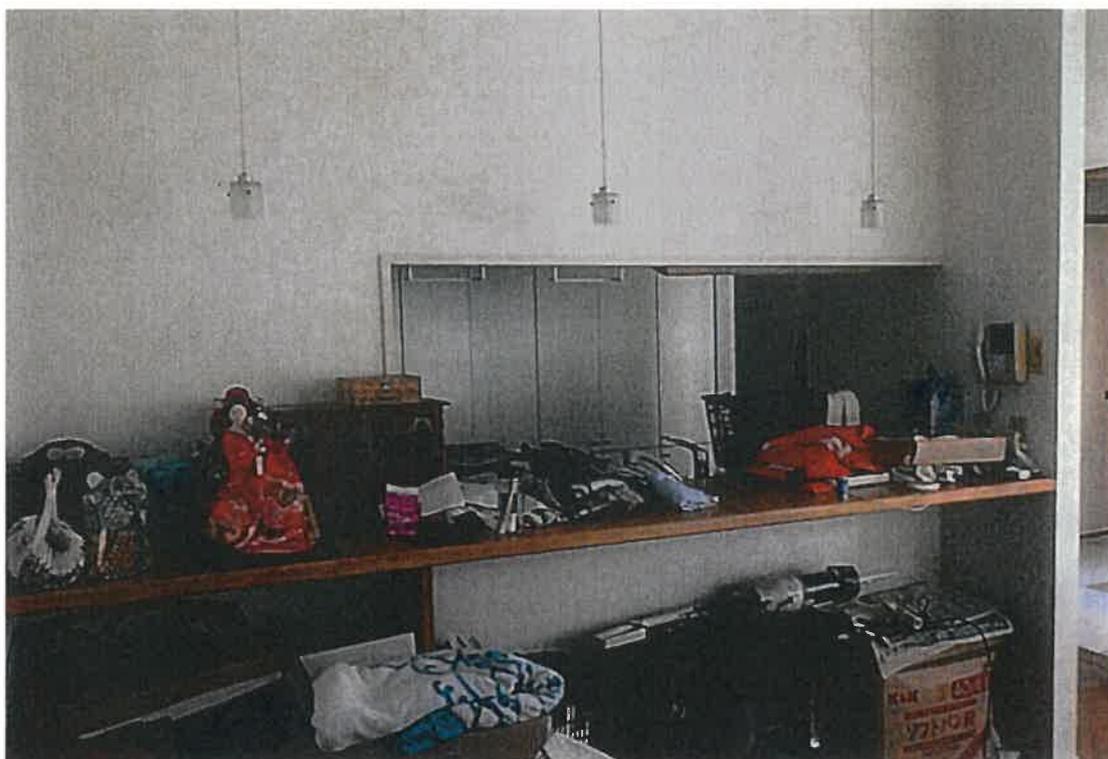
15



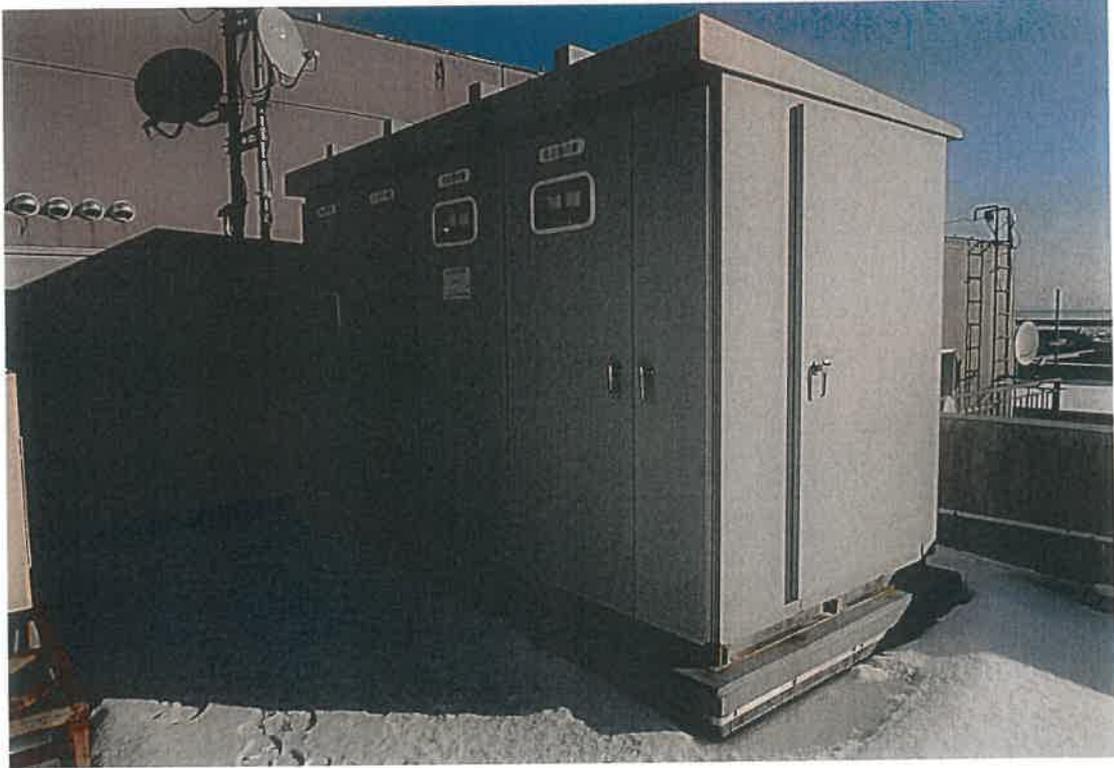
16



17



18



19

令和7年 (ケ) 第1003号
令和7年12月23日 現地調査
令和8年 1月 9日 評 価

釧路地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
成 田 一 樹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,240,000 円
物件2 (土地)	金 500,000 円
物件3 (土地)	金 70,000 円
物件4 (建物)	金 18,810,000 円
物件5 (建物)	金 5,120,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし物件5の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、物件2、物件3の内訳価格は物件4及び物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び物件5の価格は当該土地利用権等付建物としての価格（目的外土地に係る土地利用権等を含む）である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	目梨郡羅臼町富士見町 60番 宅地 238.01m ²	同左
2	所在地目地積	目梨郡羅臼町富士見町 107番2 宅地 96.95m ²	同左
3	所在地目地積	目梨郡羅臼町富士見町 128番3 宅地 15.16m ²	同左
4	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積	目梨郡羅臼町富士見町60番地、87番地、107番地2、60番地先 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建 1階 380.46m ² 2階 372.99m ² 3階 259.90m ² 地下1階 32.29m ²	同左
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	富士見町 60番の1 店舗 鉄筋コンクリート造地下1階付3階建 1階 355.07m ² 2階 338.43m ² 3階 10.58m ² 地下1階 30.48m ²	

番号	所在等	登記	現況								
5	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 目梨郡羅臼町富士見町 60 番地、87 番地、107 番地 2、60 番地先</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建</p> <p>床面積</p> <table border="0" data-bbox="555 521 943 685"> <tr> <td>1 階</td> <td>380.46 m²</td> </tr> <tr> <td>2 階</td> <td>372.99 m²</td> </tr> <tr> <td>3 階</td> <td>259.90 m²</td> </tr> <tr> <td>地下 1 階</td> <td>32.29 m²</td> </tr> </table> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 富士見町 60 番の 2</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄筋コンクリート造 1 階建</p> <p>床面積 3 階部分 199.98 m²</p>	1 階	380.46 m ²	2 階	372.99 m ²	3 階	259.90 m ²	地下 1 階	32.29 m ²		同左
1 階	380.46 m ²										
2 階	372.99 m ²										
3 階	259.90 m ²										
地下 1 階	32.29 m ²										
番号	特記事項										
4、5	<p>(1) 本件建物は本件土地のほか目的外の土地に存立している。</p> <p>(2) 一棟の建物の所在は以下のとおりである。</p> <p>所在：目梨郡羅臼町富士見町 60 番地、87 番地、107 番地 2、128 番地 3</p>										

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2、3）

位置・交通	阿寒バス「富士見町」バス停の南東方、道路距離約180m (別添位置図参照)	
付近の状況	羅臼町の中心部に所在する。北海道道沿いに店舗、ホテル等が見られる地域である。付近は海岸沿いに形成される集落地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 景観計画区域等
画地条件	北西側道路に間口約10m、北東側道路に間口約8.6mの長さで接面する画地である。 地勢はおおむね平坦である。	
接面道路の状況	北西側、北海道道「知床公園・羅臼線」、幅員約10m、舗装道路 北東側、羅臼町道「船見町港線」、幅員約6m、舗装道路 道路法第3条に該当する道路である。 当該道路は本件土地とほぼ等高である。	
土地の利用状況等	本件建物の敷地として利用されている。 隣接地は主に店舗等である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし	

特 記 事 項

1. 土地及び建物等の位置関係

積雪のため境界標を確認することはできなかった。隣接地及び
接面道路の状況を総合考慮して、巻尺等による簡易計測を行った
結果、おおむね法務局備付図面のとおりであると思料されるが、
不確実性があるため詳細については測量等の専門調査を要する。

2. 供給処理施設

上水道の埋設管は、別添図面のとおりである。本件土地及び建
物への引き込み、接続に係る詳細については所管課に確認を要す
る。

3. 土壌汚染の可能性

本件土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過
去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は特に確認できなかつ
た。但し、評価人としての調査には限界があるため、土壌汚染に
係る詳細については専門家による調査を要する。

4. 埋蔵文化財・地下埋設物の可能性

文化財保護法に係る周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。
また、目視による現況調査の結果、地下埋設物等の存在を確認す
ることはできなかった。

2-1 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成13年10月31日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付 等 内 壁：ビニールクロス 等 天 井：ビニールクロス 等 床：クッションフロア 等 設 備：給排水設備 等 その他：-
床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：店舗 間 取 り：別添建物間取図参照
品 等	劣る 不動産を使用することによって生ずる損耗、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。 物理的な劣化に加え、設備等に係る形式の旧式化、その能率の低下等、機能的な陳腐化が顕在化している。
保守管理の状態	劣る 空き家の状態が継続している。
建物の利用状況	本件建物は主に店舗（空き家）として利用されている。 (現況調査報告書参照)

特 記 事 項	<p>1. 建築確認等</p> <p>北海道によると、本件一棟の建物について、建築確認申請及び工事完了検査に係る記録が存在する。</p> <p>2. 内外装等の状況</p> <p>全般的に経年による劣化が認められる。損傷等が顕著な箇所は以下のとおりである。</p> <p>(1) 2階店舗（売り場）の床：水浸し</p> <p>(2) エレベーターホール（共用部分）の床：水浸し</p> <p>3. 工作物等の状況</p> <p>主な工作物等は以下のとおりである。現況を考慮した結果、建物価額に含めて評価する。</p> <p>(1) キュービクル（屋上）</p> <p>4. 建物の利用状況等</p> <p>空き家の状態であるため、設備関係は正常に稼働しない可能性がある。</p> <p>5. 有害物質使用の可能性</p> <p>本件建物の使用資材、設備、工作物等に関する有害物質の有無については、専門家による調査を要する。</p> <p>6. その他</p> <p>室内に残置物が存在する。（現況調査報告書参照）</p>
---------	--

2-2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成13年10月31日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約16年
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：吹付等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：クッションフロア等 設備：給排水設備等 その他：-
床面積(現況)	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：別添建物間取図参照
品 等	劣る 不動産を使用することによって生ずる損耗、時の経過又は風雨等の自然的作用によって生ずる老朽化が認められる。 物理的な劣化に加え、設備等に係る形式の旧式化、その能率の低下等、機能的な陳腐化が顕在化している。
保守管理の状態	劣る 空き家の状態が継続している。
建物の利用状況	本件建物は住居（空き家）として利用されている。 (現況調査報告書参照)

特 記 事 項	<p>1. 建築確認等</p> <p>北海道によると、本件一棟の建物について、建築確認申請及び工事完了検査に関する記録が存在する。</p> <p>2. 内外装等の状況</p> <p>全般的に経年による劣化が認められる。損傷等が顕著な箇所は以下のとおりである。</p> <p>(1) エレベーターホール（共用部分）の床：水浸し</p> <p>3. 建物の利用状況等</p> <p>空き家の状態であるため、設備関係は正常に稼働しない可能性がある。</p> <p>4. 有害物質使用の可能性</p> <p>本件建物の使用資材、設備、工作物等に関する有害物質の有無については、専門家による調査を要する。</p> <p>5. その他</p> <p>室内に残置物が存在する。（現況調査報告書参照）</p>
---------	--

3 目的外土地の概況（物件4、5関係）

所 在	目梨郡羅臼町富士見町
地 番	87番
地 目	宅地
地 積	160.52㎡
特 記 事 項	本件建物の敷地として利用されている。（現況調査報告書参照）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、2、3）

目的土地（一体地）の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,500	1.05	238.01	0.80	3,298,000
2	16,500	1.05	96.95	0.80	1,343,000
3	16,500	1.05	15.16	0.80	210,000

ア 標準画地価格：「第6参考価格資料」記載の公示地・基準地等との規準あるいは比準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

地価調査 羅臼5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,100 \text{ 円/m}^2 & \times & 99.5/100 & \times & 100/100 & \times & 100/97.0 & \approx & 16,500 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

※各種補修正率を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：個別格差率を以下のとおり査定した。

※接面道路を考慮した格差率：+5%

※画地に係る不確実性等は市場性修正に含めて評価した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の経過年数、敷地と建物との適応の状態等を考慮して、上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	敷地割合(注)		土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ=エ
		イ		ウ		
1	3,298,000	(4)	0.786	0.10	敷地占有利益	259,000
		(5)	0.214	0.10	使用借権	70,000
	物件1合計					329,000
2	1,343,000	(4)	0.786	0.10	敷地占有利益	105,000
		(5)	0.214	0.10	使用借権	28,000
	物件2合計					133,000
3	210,000	(4)	0.786	0.10	敷地占有利益	16,000
		(5)	0.214	0.10	使用借権	4,000
	物件3合計					20,000
目的外 土地	2,224,000	(4)	0.786	0.20	借地権	349,000
		(5)	0.214	0.20	借地権	95,000
	目的外土地合計					444,000

(注)：本件建物の物件番号

イ 敷地割合（土地利用権等の範囲）：各建物敷地の利用範囲は判然としないが、専有面積割合を考慮して前記のとおり判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を前記のとおり査定した。

エ 土地利用権等価格：本件建物に加算する土地利用権等価格を以下のとおり査定した。

・ 物件4：259,000円＋105,000円＋16,000円＋349,000円＝729,000円

・ 物件5：70,000円＋28,000円＋4,000円＋95,000円＝197,000円

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)エ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オーカ
1	3,298,000	-329,000		0.60	0.70	—	1,240,000
2	1,343,000	-133,000		0.60	0.70	—	500,000
3	210,000	-20,000		0.60	0.70	—	70,000
4	44,073,000	+729,000		0.60	0.70	—	18,810,000
5	11,998,000	+197,000		0.60	0.70	—	5,120,000
一括価格 (合計)							25,740,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：本件土地、建物等に係る既述の事項並びに土地と建物等を一体とした複合不動産の需給動向、目的外土地が存在する事項等を総合考量した結果、市場性が劣ると判断されるため所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価（敷金等）：特にない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（羅臼5-1）

所 在：北海道目梨郡羅臼町富士見町 32 番 3

価 格：16,100 円／㎡

位 置：バス停「富士見町」まで約 50m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：218 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東 幅員約 8m 町道、北西 側道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：低層の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ町道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 2,987,025 円

物件 2 1,106,199 円

物件 3 172,975 円

物件 4 65,745,708 円

物件 5 13,997,743 円

参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とはその性質が異なるものである。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図(国土地理院、ゼンリン)
- 2 公 図(法務局)
- 3 地積測量図(法務局)
- 4 建物図面・各階平面図(法務局)
- 5 道路台帳図(北海道、羅臼町)
- 6 上水道図(羅臼町)
- 7 土地建物位置関係図
- 8 建物間取図

以 上

位置図1(写)



位置図2(写)



基準地
羅臼5-1

目的物件

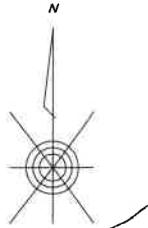
富士見町

羅臼川

80m

1:2000

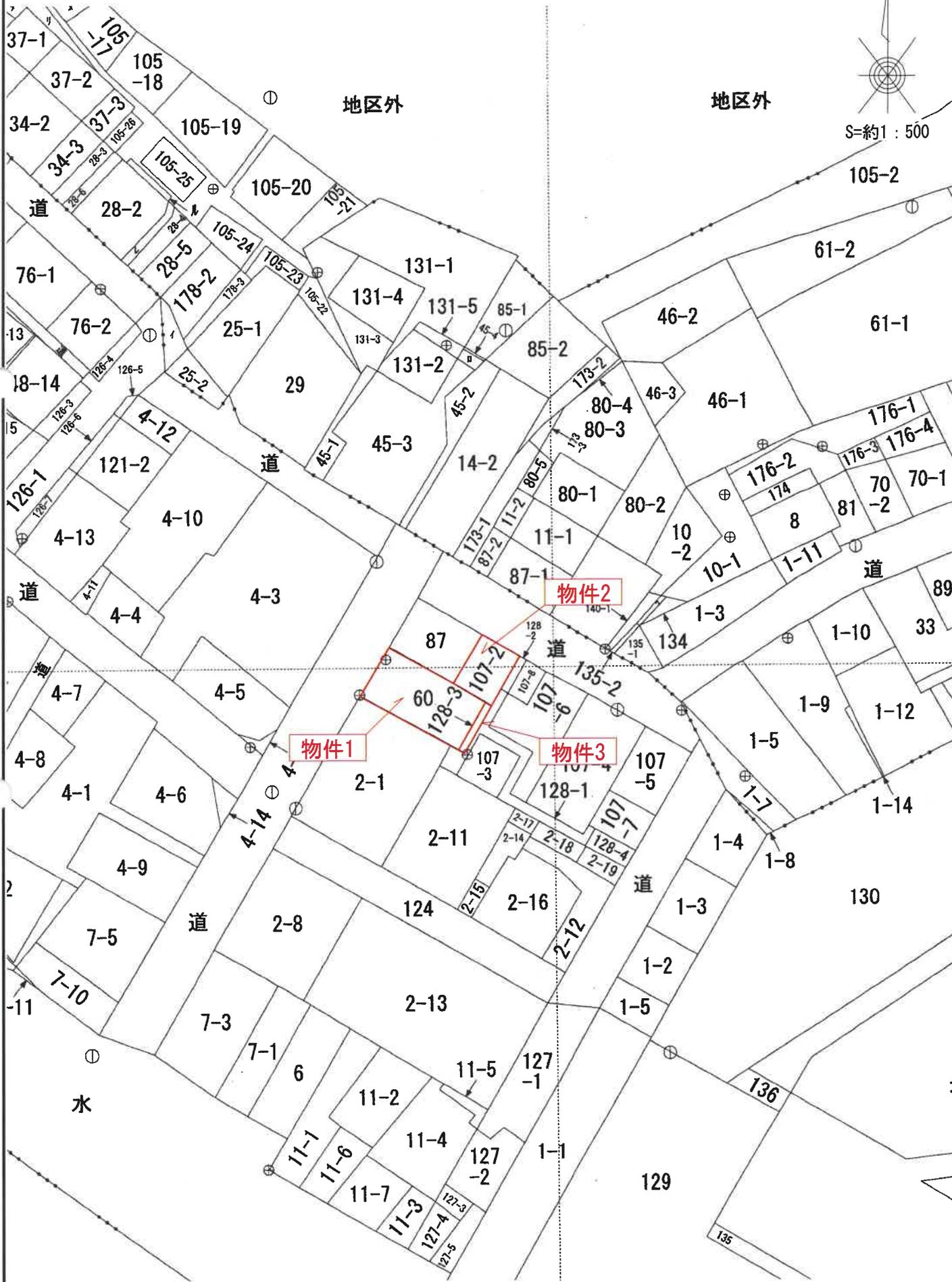
公図(写)



S=約1:500

地区外

地区外



登記年月日：平成13年11月14日

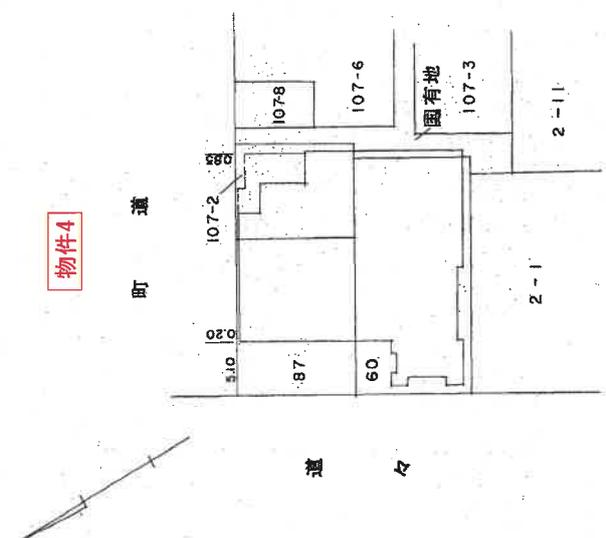
020919

各階平面図

建築物図面

家屋番号 富士原町60番の1

建築物の所在 目梨郡羅臼町富士原町60番地・87番地・107番地・60番地先



作製者

縮尺 1/250



申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成13年11月14日

020920

各階平面図

家屋番号 富士見町60番の1

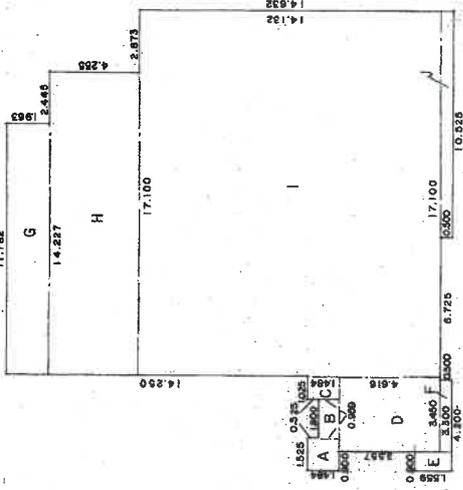
建物図面

建物の所在 目梨郡羅臼町富士見町60番地 87番地 107番地 260番地先

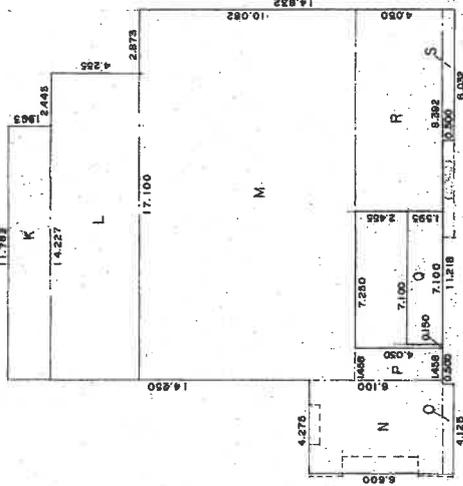
専有部分の建物 **物件4**

1 階

2 階



求積式	床面積
A 1.484 X 1.800	2.663100
B 1.025 X 1.484	1.521100
C 3.450 X 4.616	15.925200
D 1.559 X 0.900	1.403100
E 3.300 X 0.500	1.650000
F 1.782 X 1.963	3.498066
G 11.762 X 14.227	167.500000
H 17.100 X 2.873	49.120100
I 14.227 X 17.100	243.281100
J 10.525 X 0.500	5.262500
	355.072351
	355.072351



求積式	床面積
K 11.762 X 2.445	28.750000
L 14.227 X 17.100	243.281100
M 14.227 X 17.100	243.281100
N 4.276 X 6.800	29.076800
O 7.250 X 7.100	51.475000
P 7.100 X 2.521	17.919100
Q 14.227 X 7.100	101.011700
R 14.227 X 6.032	85.810064
S 14.227 X 6.032	85.810064
	338.439151
	338.439151

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

尺 1/

尺 1/



(鋼路土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成13年11月14日

020922

各階平面図

建物図面

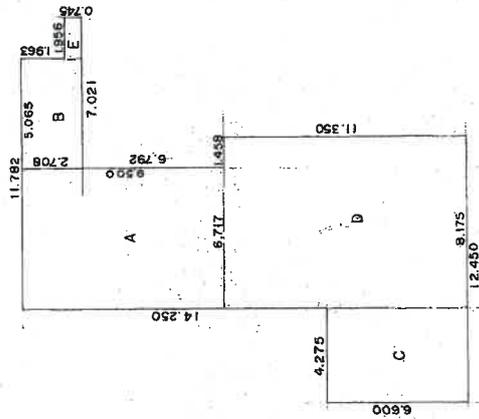
家屋番号 富士見町6.0番の2

建物の所在 目梨郡羅臼町富士見町6.0番地・8.7番地・1.07番地2・6.0番地先

物件5

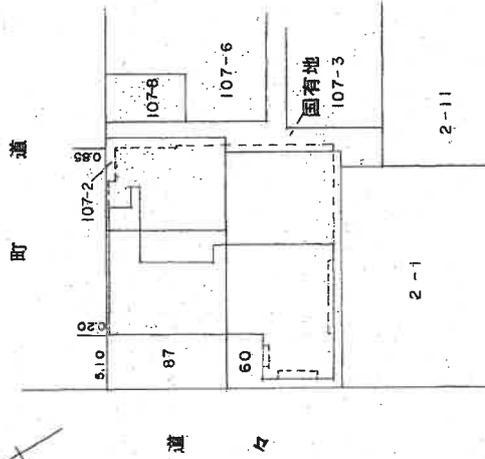
専有部分の建物

3階部分



求積式

A	9.500	×	6.717	=	63.811500
B	5.085	×	2.708	=	13.716020
C	8.600	×	4.275	=	28.215000
D	8.175	×	11.350	=	92.786250
E	1.956	×	0.745	=	1.457220
					床面積
					199.985990
					199㎡98



建物の存する部分 3階

製作者

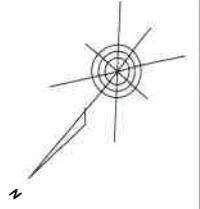
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

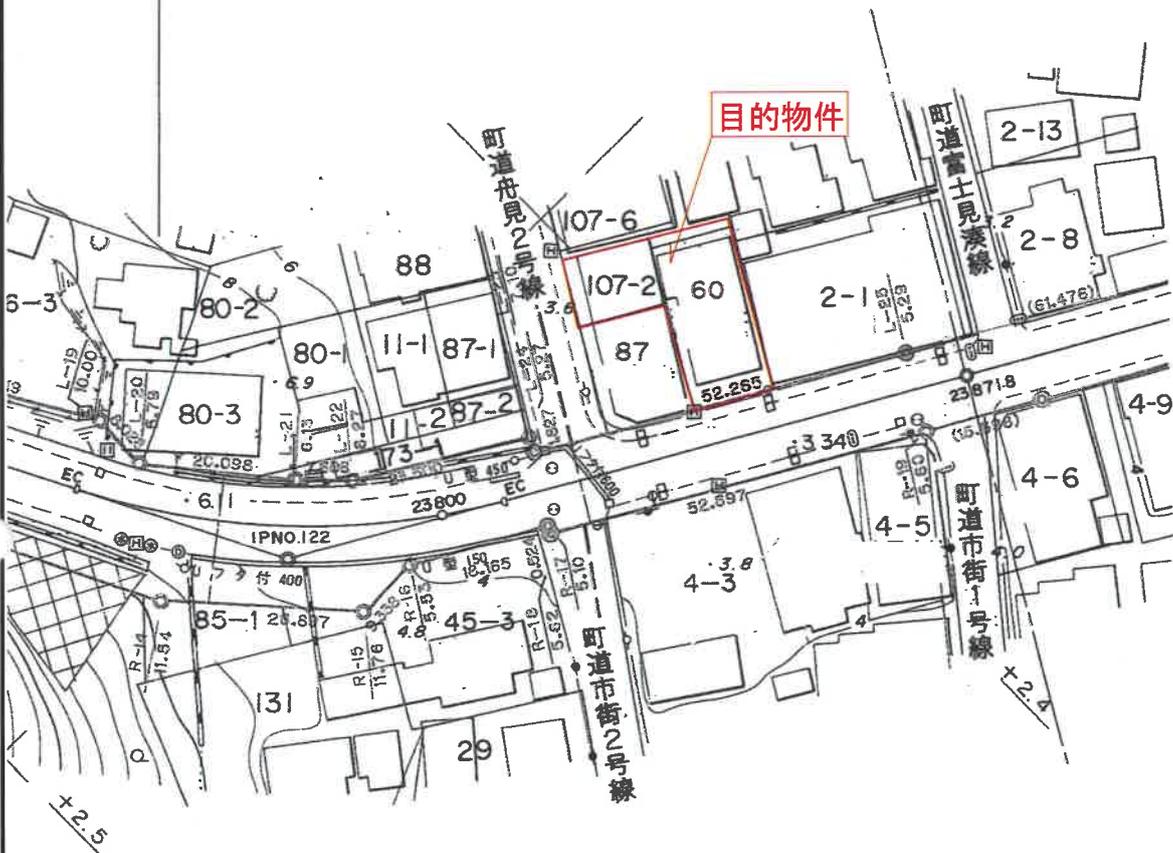


道路台帳図1(写)

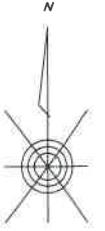


富士見町

累加距離 23,760.2
平成22年度 (B改-204) 交付金工事 終点 23,760.2



道路台帳図2(写)



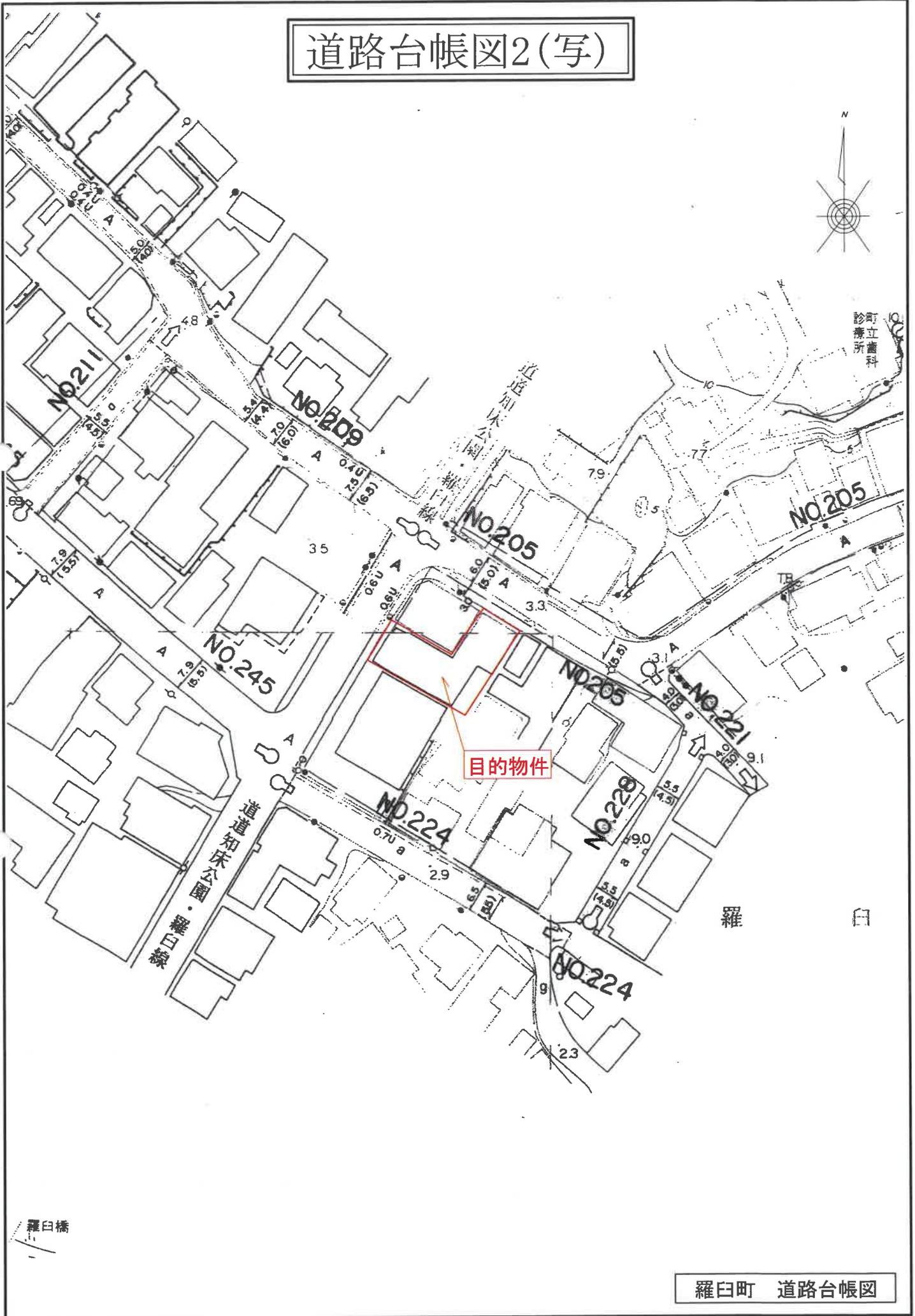
町立歯科
診療所

目的物件

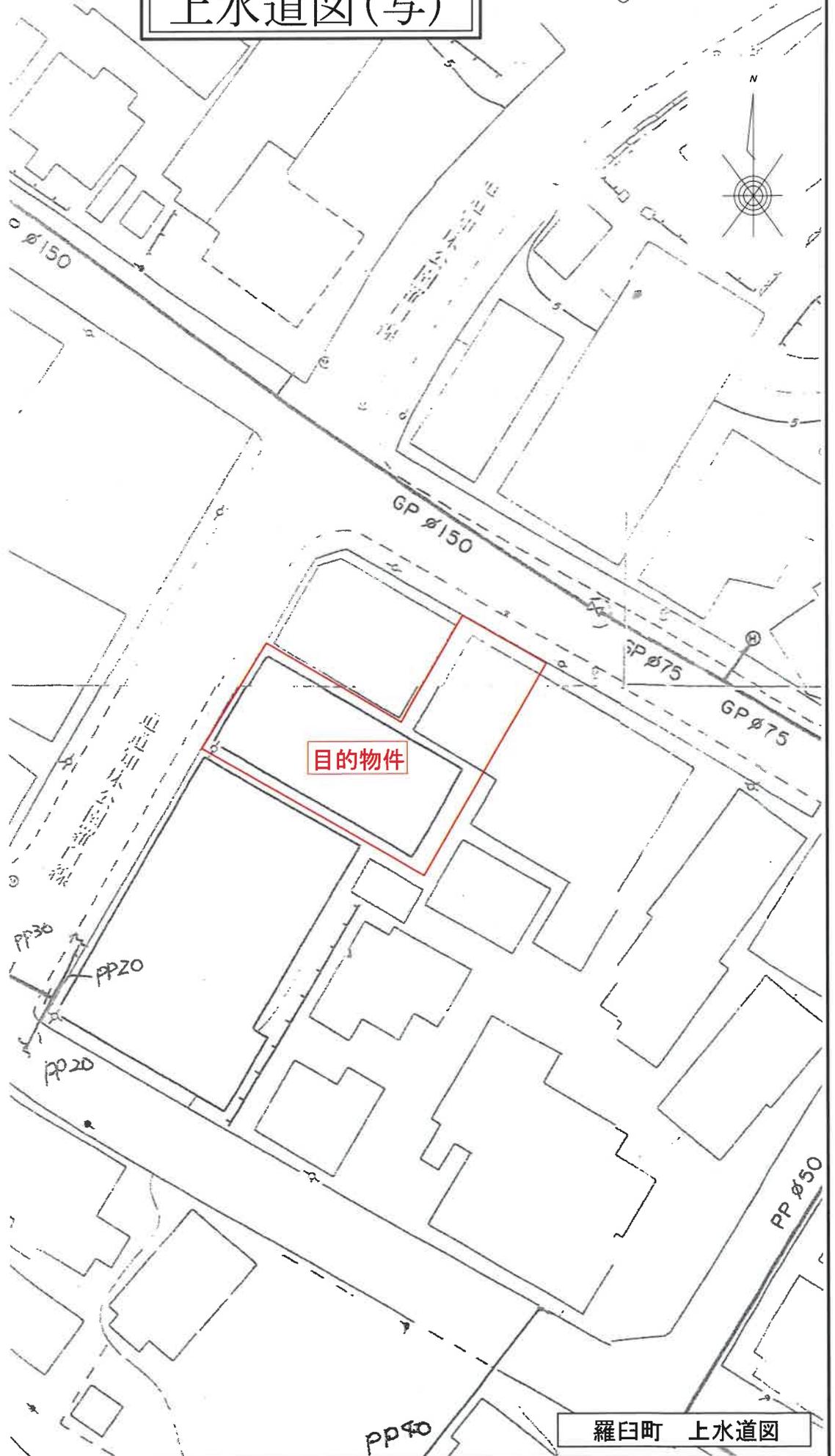
羅 白

羅白橋

羅白町 道路台帳図



上水道図(写)

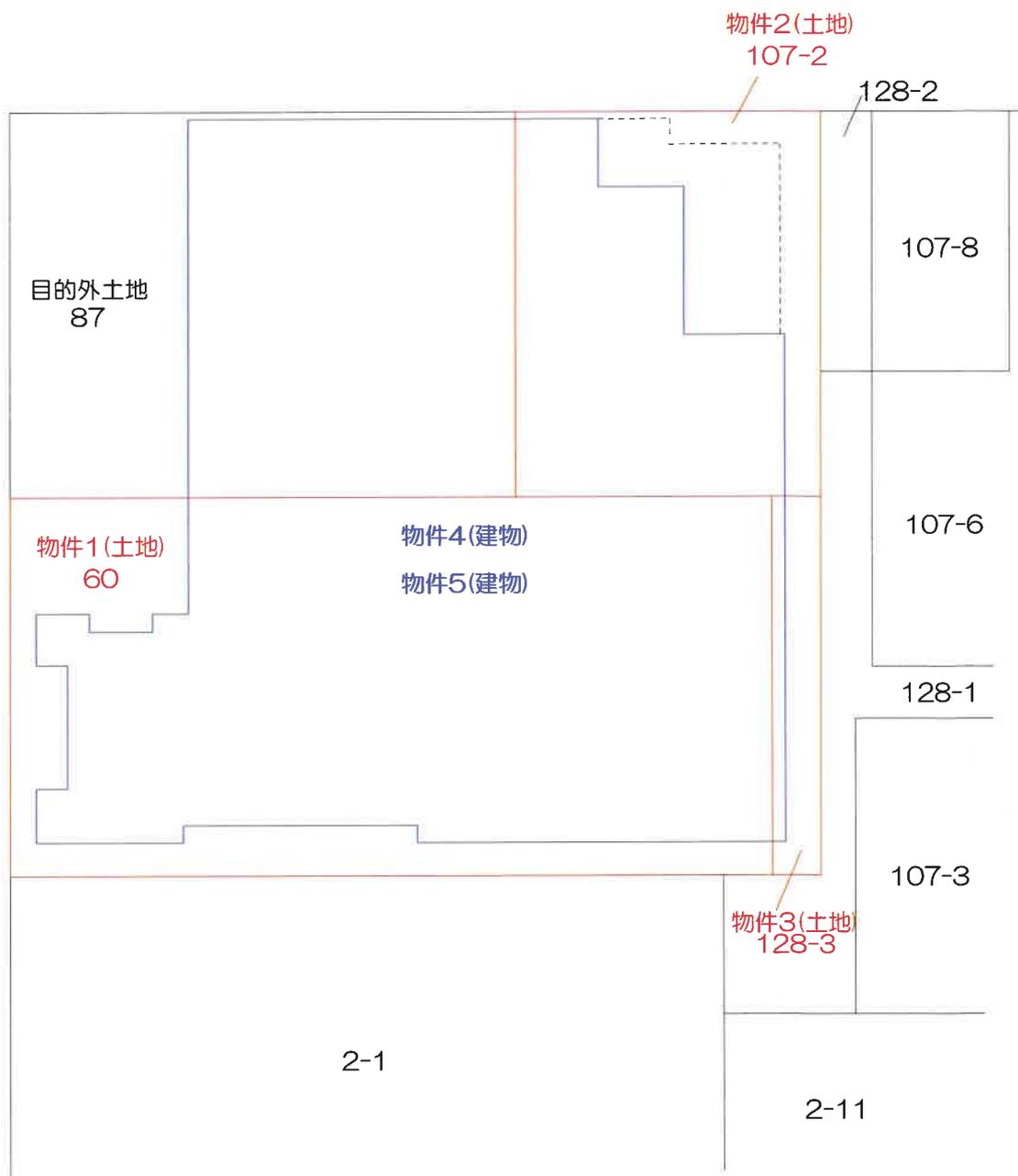


《 土地建物位置関係図（概略） 》



羅臼町道

北海道道



※本図は概略図であり測量等の成果ではない。

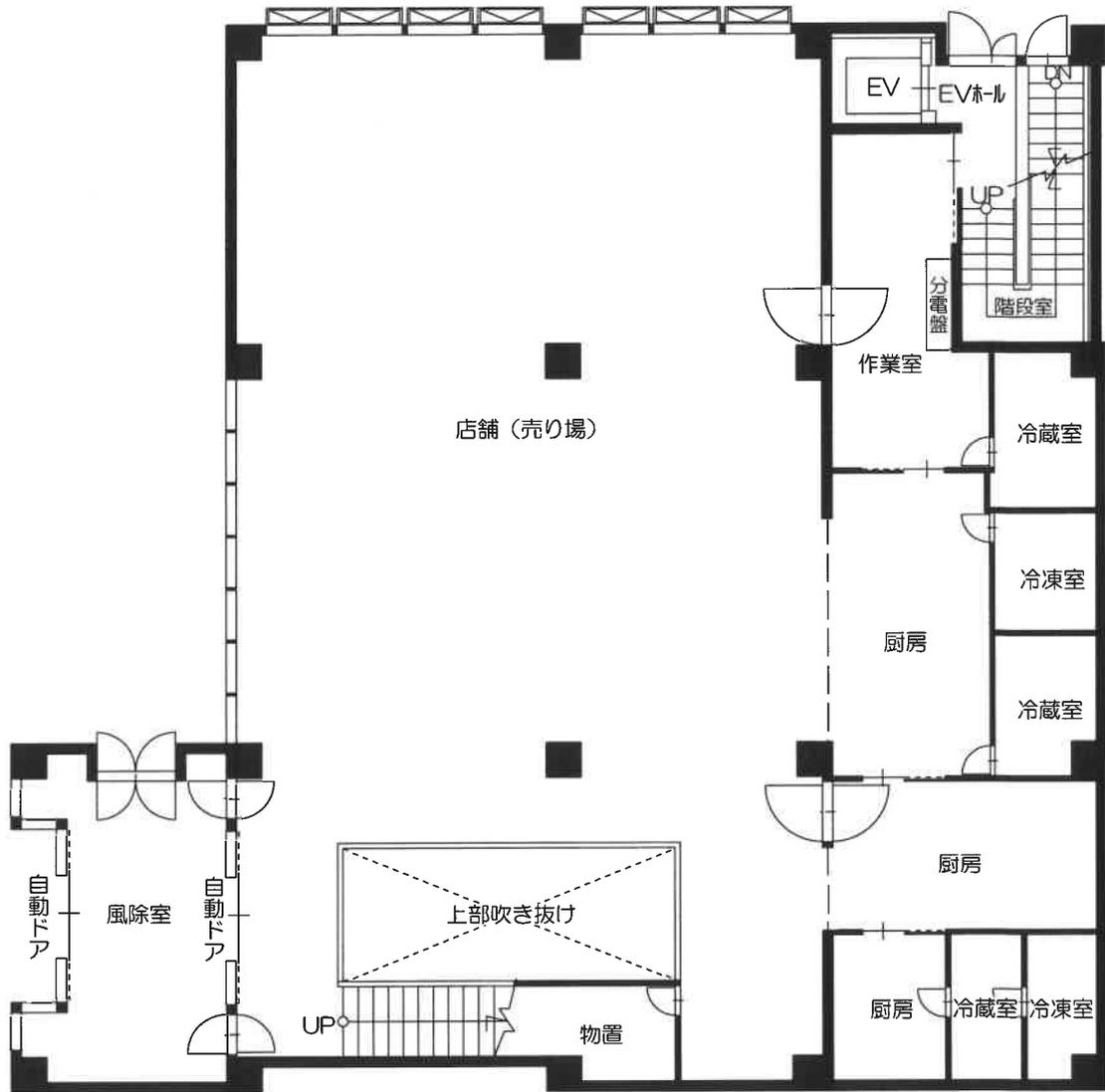
※物件4、5は区分所有建物である。

建物間取図

【物件4】



1階

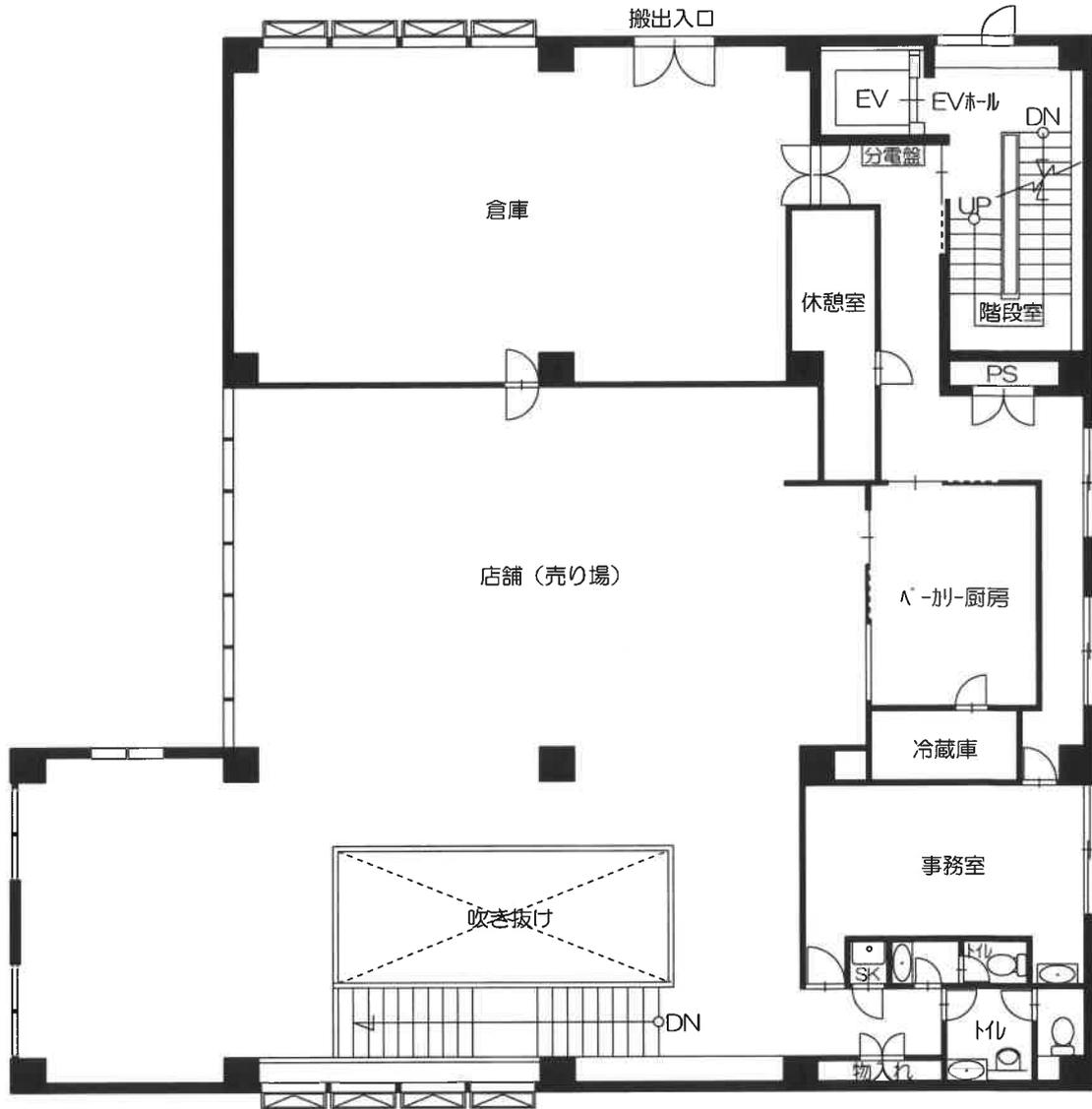


建物間取図

【物件4】



2階



建物間取図

【物件4】



地下1階

